

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **103/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Corleone (PA) -
C.da San Calogero -
Appartamento in Porzione di
Fabbricato Rurale (N.C.E.U.
di Corleone al Foglio 92 ,
P.IIa 853, Sub. 3) + terreno
agricolo antistante (N.C.T. di
Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo de Leo
Codice fiscale: DLEVCN67A20G273N
Partita IVA: 04941240824
Studio in: Via Lombardia 9 - 90144 Palermo
Telefono: 091309531
Fax: 091309531
Email: deleoarch@libero.it
Pec: vincenzo.deleo@archiworldpec.it

Inizio operazioni peritali

Il sottoscritto Architetto Vincenzo de Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, Dott. Daniele Gallucci, giusto decreto di nomina del 11/01/2018 e giuramento telematico del 29/01/2018, per redigere consulenza tecnico-estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 103/2017 promosso da UNIPOLSAI S.p.A. contro i coniugi OMISSIS,

- prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti, dando inizio alle operazioni peritali;
- in data 23/02/2018 estraeva visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- traeva contatti con il nominato custode giudiziario avvocato Alessandra Bova per l'organizzazione del primo accesso;
- in data 12/02/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni e per accesso agli atti, per la verifica della conformità legislativa degli immobili e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone;
- in data 23/03/2018 effettuava accesso all'immobile con il custode giudiziario;
- verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura, depositandolo in data 14-16/03/2018;
- in data 15/03/2018 inoltrava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Corleone;
- in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19;
- in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- in data 17/07/2018 effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Corleone, producendo certificato di destinazione urbanistica e documentazione di condono edilizio;
- in data 17/07/2018 produceva copia degli atti di provenienza dei beni forniti dai debitori;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

Categoria:

Dati Catastali: foglio 92, particella 5

2 Quota e tipologia del diritto

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio:

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio:

3. Stato di possesso

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

6. Comproprietari

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

Prezzo da libero: -

Beni in Corleone (PA)
Località/Frazione **C.da San Calogero/C.da Strasatto**

Lotto: 001 - Corleone (PA) - C.da San Calogero - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) + terreno agricolo antistante (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, P.IIa 5)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto

Note: Appartamento in fabbricato rurale.

1) Presenza in atto di pignoramento: SI pag. 2, punto A 1);

2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa + planimetria;

3) Corrispondenza con atti catastali: SI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità rispetto allo stato dei luoghi.

Tuttavia non sono stati riscontrati dati derivanti da frazionamento, ma solo da costituzione del 16/06/1995.

In sintesi il bene è stato registrato in catasto nel 1995 nella sua odierna consistenza, derivante tuttavia da un frazionamento dell'intero fabbricato in due unità residenziali e senza l'inserimento di un corpo scala per il piano 1° del sub. 3 pignorato. In visura catastale non vi è traccia di frazionamento.

Regolarizzabili mediante: Nuova presentazione in catasto di planimetria conforme alle odierne norme catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in planimetria di corpo scala esterno per il piano 1° con conseguenziale frazionamento tra il piano T. (da destinarsi a magazzino C/2 o ad rimessa C/6) e il piano 1° (da destinarsi ad abitazione di tipo popolare A/3 o di tipo rurale A/6). Attività da correlarsi con contestuale pratica edilizia di frazionamento abusivo.

pratica DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati): € 684,40

Oneri Totali: **€ 684,40**

Note: -€. 500,00 di onorario tecnico/professionale del redattore, oltre oneri di legge (per un totale di €. 634,40), per pratica DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati), per la digitalizzazione del rilievo metrico, per la presentazione e approvazione della denuncia di variazione;

-€. 50,00 per diritti catastali su unico subalterno;

Totale €. 684,40 circa

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.lla 5).

sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto

Note: Terreno agricolo antistante il fabbricato rurale.

1) Presenza in atto di pignoramento: SI alla pag. 2, punto A 2);

2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa;

3) Corrispondenza con atti catastali: si

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Corleone il 08/11/1953

, sezione censuaria Corleone, foglio 92, particella 5, scheda catastale 449, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 00,55,15, reddito dominicale: € 31,33, reddito agrario: € 22,79

Derivante da: -atto di donazione al rogito del Notaio in Palermo Oreste Morello, del 22/07/1995 rep. 55826, trascritto a Palermo in data 07/08/1995 ai nn. 29739/22517, con il quale il debitore OMISSIS acquisisce il bene oggetto di odierna espropriazione da OMISSIS nato a il (C.F. -) e OMISSIS nata a il (C.F. -);

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona rurale del Comune di Corleone. Lotto non intercluso poichè servito da stradella interpodereale, ma di difficile accessibilità per forte pendenza e per assenza di fondo stradale bituminoso.

Caratteristiche zona: rurale Normale

Area urbanistica: agricola a traffico Nessuno con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Corleone/San Giuseppe Jato.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)**

Appartamento in fabbricato rurale di vecchia edificazione, a due livelli fuori terra, con struttura verosimilmente in muratura portante a conci di tufo e solai latero-cementizi, copertura a doppia falda con rivestimento in tegole siciliane, intonaco consunto, infissi esterni in legno degradati. Sul lato Ovest del fabbricato è presente una struttura in muratura con tetto in condizioni di precarietà (legno, metallo, tegole), costruita in aderenza al prospetto e costituente una superfetazione ad uso deposito agricolo. Di tale struttura non vi è traccia nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale ed è pertanto da intendersi abusiva. Lo stato fisico della struttura appare in mediocri condizioni per insufficienza di opere manutentive. Lo stato d'uso della struttura appare in scadenti condizioni per assenza di manutenzione delle componenti edilizie. L'appartamento si sviluppa tra il piano terra e il piano primo, in assenza di corpo scala di comunicazione, per effetto di vecchio frazionamento del fabbricato in due unità residenziali distinte, di cui quella pignorata al sub. 3 è stata privata del corpo scala accorpato al confinante sub. 2. L'accessibilità al piano 1° è pertanto possibile soltanto con l'uso di scala a petto da porsi all'esterno del fabbricato. Per tale motivo durante le operazioni di primo accesso, non è stato possibile raggiungere il livello superiore dell'abitazione. Il piano terra è costituito da un grande vano con accesso carrabile, utilizzato come deposito agricolo e autorimessa, comunicante con un piccolo vano con accesso pedonale (ex stalla). Il piano 1° è costituito da due vani, cucina e servizio igienico. Non vi sono sottoservizi a rete, nè impianto di riscaldamento. Lo stato fisico dell'appartamento appare in mediocri condizioni per insufficienza di opere manutentive. Lo stato d'uso dell'appartamento appare in scadenti condizioni per assenza di manutenzione delle componenti edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: T. e 1°

L'edificio è stato costruito nel: verosimilmente *ante* 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Scadenti

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: di cui al punto **B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)**

Qualità catastale: Uliveto di 1^a Classe; Superficie: 5.515 mq; Stato Fisico: sufficiente; Stato d'uso: sufficiente; Accessibilità: difficoltosa (solo con mezzo fuori strada);

Superficie complessiva di circa mq **5.515,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia in parte in pendenza e in parte in falso-piano

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Sistemazioni agrarie uliveto e frutteto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti all'uso.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Oreste Morello, in data 22/07/1995, ai nn. 55826; trascritto a Palermo, in data 07/08/1995, ai nn. 29739/22517.

Note: -atto di donazione al rogito del Notaio in Palermo Oreste Morello, del 22/07/1995 rep. 55826, trascritto a Palermo in data 07/08/1995 ai nn. 29739/22517, con il quale il debitore OMISSIS acquisisce il bene oggetto di odierna espropriazione da OMISSIS nato a _____ il _____ (C.F.-) e OMISSIS nata a _____ il _____ (C.F. -);

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) e B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Frazionamento abusivo del fabbricato in due diverse unità residenziali:

- 1) sub. 1 corte comune;
 2) sub. 2 appartamento a piano terra;
 3) sub. 3 appartamento a piano terra e primo (pignorato);

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva (per opere realizzate)

Descrizione delle opere da sanare: -Nell'ordine: Regolarizzazione, per assenza di titolo autorizzativo, della divisione dell'unità residenziale di provenienza nei due odierni appartamenti (sub. 2 e sub. 3).

-Nel subordine: Adeguamento edilizio mediante costruzione di corpo scala esterno per il piano 1°, con conseguenziale ulteriore subfrazionamento tra il piano T. (da destinarsi a magazzino C/2 o a rimessa C/6) e il piano 1° (da destinarsi ad abitazione di tipo popolare A/3 o di tipo rurale A/6).

-€. 2.000,00 circa, oltre oneri di legge, di onorario professionale di un tecnico abilitato per la redazione di comunicazione, elaborati grafici di progetto, relazione asseverata;

-€. 1.000,00 circa di diritti di istruttoria e sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2016;: € 3.537,60

Oneri Totali: **€ 3.537,60**

Note: Per quanto concerne la regolarità edilizia originaria del bene, l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone non ha reperito nei propri archivi, titoli edilizi in ordine al presente immobile. Le caratteristiche costruttive e l'obsolescenza dell'intero fabbricato, fanno supporre che sia stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

In tal caso, gli immobili edificati esternamente alla perimetrazione del centro abitato in assenza di licenza e/o in difformità da questa, sono da intendersi legittimi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone non ha reperito nei propri archivi, titoli edilizi in ordine al presente immobile. Le caratteristiche costruttive e l'obsolescenza dell'intero fabbricato, fanno supporre che sia stato edificato anteriormente al 01/09/1967. In tal caso, gli immobili edificati esternamente alla perimetrazione del centro abitato in assenza di licenza e/o in difformità da questa, sono da intendersi legittimi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corleone (PA),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Utilizzato dai debitori per uso agricolo.

**Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.lla 5)
sito in Corleone (PA),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Coltivato dal debitore.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

sito in Corleone (PA),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sconosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il sub. 1 quale bene comune non censibile, costituente corte esterna in comune ai subalterni 2 e 3.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)

sito in Corleone (PA),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)

Accessori

<p>A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3) 1. Cortile</p>	<p>Identificato al n. sub. 1 Posto al piano terra Composto da Terreno recintato a forma di L, confinante con due lati dell'edificio Sviluppa una superficie complessiva di 245 mq indivisi, pari a 122,50 mq ciascuno mq Destinazione urbanistica: Corte di servizio al fabbricato principale quale bene comune non censibile. Valore a corpo: € 8026 Note: Al sub. 3 viene assegnata la metà della sup. totale della corte, pari a 122,50 mq su un totale di 245,00 mq . Di questa superficie soltanto 30,62 mq entreranno nel calcolo del valore di stima, secondo le consuete modalità di</p>
---	---

	adeguamento, delle superfici esterne di servizio al fabbricato principale, alla superficie commerciale. A detta superficie si applicherà un prezzo parametrico di €. 200,00/mq
A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)2. -	Valore a corpo: -

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione in appartamento con usuale superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.

Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno.

Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA ABITAZIONE:

-sup. coperta netta:	95,82 mq
-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastri/muri portanti:	3,22 mq
-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere:	6,96 mq
-sup. derivante da metà proiezione delle mura perimetrali confinanti:	2,01 mq

TOT. Sup. coperta lorda

108,01 mq

CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORI DIRETTI:

Al sub. 3 viene assegnata la metà della sup. totale della corte, pari a 122,50 mq su un totale di 245,00 mq . Di questa superficie soltanto 30,62 mq entreranno nel calcolo del valore di stima, secondo le consuete modalità di adeguamento, delle superfici esterne di servizio al fabbricato principale, alla superficie commerciale.

-superficie pari al 50% della corte 122,50 mq x 0,25: 30,62 mq

Totale Sup. commerciale 30,62 mq .

Totale Sup. commerciale complessiva 138,63 mq

CALCOLO DEL VALORE VENALE DEL BENE SECONDO LE CONSUETE E CONSOLIDATE PROCEDURE ESTIMATIVE

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al fabbricato e al subalterno.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi al fabbricato:

K1 = 1,00 Per odierna tipologia bifamiliare dell'edificio.

K2 = 0,95 Per scadente manutenzione.

K3 = 1,00 Per assenza di rilevanti spazi comuni.

K4 = 1,00 Per presenza di più accessi.

Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:

K1 = 0,92 Per piano terra/primo senza ascensore.

K2 = 0,90 Da ristrutturare totalmente.

K3 = 1,00 Per affaccio su tre lati.

K4 = 1,00 Per esposizione sufficientemente assoluta.

K5 = 1,00 Per altezza media superiore a 2,90 mt .

K6 = 1,00 Per vista prevalentemente libera.

Il prodotto dei K è pari a 0,7866

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad €. 333,00/mq, avremo:

$Vv/mq. = \text{€} 333,00/mq \times 0,7866 = \text{€} 262,13/mq$

$VvN = \text{€} 262,13/mq \times 138,63 \text{ mq} = \text{€} 36.339,08$

Pertanto il valore di mercato, sarà pari a:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (Fabbricato + Corte) = €. 36.339,08

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLA DETRAZIONE DEL 20% PER ASSENZA DI GARANZIA (€. 7.267,81) E DEL VALORE DELLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE (€. 4.222,00) = €. 24.849,26

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	108,00	0,79	84,95
		108,00		84,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Corleone (zone rurali)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 285

Valore di mercato max (€/mq): 390

di cui al punto B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.lla 5)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE COMMERCIALE:

Viene presa in considerazione l'intera estensione superficiale del terreno pari a 5.515 mq .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	5.515,00	1,00	5.515,00
		5.515,00		5.515,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle seguenti risultanze. A- Per i fabbricati: 1- dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2017, per il codice di fascia/zona R2 (zone rurali) del comune di Corleone (PA); 2- dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare per il primo semestre dell'anno 2018, per zone rurali collinari del Comune di Corleone (PA); B) Per i terreni: 1) Comparazione semplificata con le offerte locali; 2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012: REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE; Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI; 3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino"; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A) Per i fabbricati: 1- Min. €. 285,00/mq, Med. €. 337,50/mq, Max. €. 390,00/mq; 2- Min. €. 269,00/mq, Med. €. 329,00/mq, Max. €. 390,00/mq; Altre fonti di informazione: Fonti Locali..

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.408,68.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	84,95	€ 333,00	€ 28.288,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.288,35
Assenza di garanzia per vizi detrazione del 20.00%			€ -5.657,67
Regolarizzazione edilizia e catastale detrazione di € 4222.00			€ -4.222,00
Valore corpo			€ 18.408,68
Valore Accessori			€ 8.026,00
Valore complessivo intero			€ 26.434,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.434,68

B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,40.

1) Comparazione semplificata con le offerte locali;2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona.Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, recinzione, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria o pedonale per interclusione del fondo).1) Dall'analisi di mercato è risultato che nelle zone sopracitate, il prezzo di vendita di terreni in aste giudiziarie e con destinazione agricola a pascolo, quindi con caratteristiche colturali dissimili e di minor pregio rispetto a quelle del bene in oggetto, è compreso in una oscillazione andante da €. 0,26/mq, da €. 0,41/mq, da €. 0,61/mq, da €. 0,70/mq, e quindi per un valore medio di €. 0,495/mq .2) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, l'uliveto è compreso in una oscillazione tra €. 0,88 (€. 8.800,00/Ha per uliveto da mensa), ed €. 0,815/mq (€. 8.150,00/Ha per uliveto da olio), per un valore medio di €. 0,84/mq, mentre il frutteto riporta un prezzo pari ad €. 1,255/mq (€. 12.550,00/Ha).3) Onde confermare e contestualizzare tali prezzi, calmierati per effetto dello scopo espropriativo, il C.T.U. ha fatto anche riferimento all'antica, ma ancora usata, unità di misura del tumulo o tummino, che nella provincia di Palermo equivale a 1.394 mq. e che nel suddetto comprensorio è valutato in €. 4.000,00 circa.Per precisione va detto che il tumulo, ben diversamente dalle moderne zone territoriali urbanistiche, indica una superficie agraria tanto antica quanto generica, nella cui valutazione complessiva, in taluni casi, non è contemplato il tipo di coltura agricola. Trattasi pertanto di valutazione assolutamente comparativa rispetto ai risultati prima trovati, ma necessaria poichè tenuta ancora in gran conto nei centri rurali. Pertanto si avrà: €. 4.000,00 : 1.394 mq. = €. 2,86/mq .Poichè Il risultato si discosta dai prezzi minimi prima analizzati, è parere del C.T.U. che anche tale costo unitario ricavato dal tumulo, vada tenuto in considerazione per la ricerca del prezzo medio più congruo ed aderente alle caratteristiche del terreno oggetto di stima.*****Pertanto, estarendo la media dei prezzi medi ottenuti, si avrà:Pm = €. 0,495/mq + €. 0,84/mq + €. 1,255/mq + €. 2,86/mq = €. 5,45/mq : 4 = €. 1,36/mqPertanto il prezzo medio del terreno in oggetto (Uliveto/Frutteto) sarà pari ad €. 1,36/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.515,00	€ 1,36	€ 7.500,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.500,40
Valore corpo	€ 7.500,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.500,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.500,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento in Porzione di Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 92 , P.IIa 853, Sub. 3)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso -	84,95	€ 26.434,68	€ 26.434,68
B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 92, p.IIa 5)		5.515,00	€ 7.500,40	€ 7.500,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 33.935,08

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.935,08

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 33.935,08

Allegati

Per inizio operazioni peritali:-All. 1 - Istanza UTC Corleone 1;-All. 2 - Istanza UTC Corleone 2;-All. 3 - Istanza Uff. Anagrafe Corleone;-All. 4 - Istanza Demanio Trazzerale;-All. 5 - Istanza Usi Civici;Per indagine tecnico/amministrativa e accesso agli atti:-All. 6 - Estratti di Mappa LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero;-All. 7 - Estratto di Mappa LOTTI 4, 5, C.da Strasatto;-All. 8 - Visure e Planimetrie LOTTO 1, C.da San Calogero;-All. 9 - Visure LOTTO 2, C.da San Calogero;-All. 10 - Visure LOTTO 3, C.da San Calogero;-All. 11 - Visure e Planimetrie LOTTO 4, C.da Strasatto;-All. 12 - Visure LOTTO 5, C.da Strasatto;-All. 13 - Verbale di accesso;-All. 14 - Nota di Risposta UTC Corleone;-All. 15 - Nota di Risposta Usi Civici;-All. 16 - Certificati Anagrafici Debitori;-All. 17 - Certificato Destinazione Urbanistica;-All. 18 - Condono Edilizio, Lotto 4-Corpo A, C.da Strasatto;-All. 19 - Atto di Provenienza LOTTI 1, 2, 3 - C.da San calogero;-All. 20 - Atto di Provenienza LOTTO 4 - C.da Strasatto;-All. 21 - Atto di Provenienza LOTTI 4, 5 - C.da Strasatto;-All. 22 - Immagini Satellitari LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero (1);-All. 23 - Immagini Satellitari LOTTI 1,2,3, C.da San Calogero (2);-All. 24 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (1);-All. 25 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (2);-All. 26 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (3);-All. 27 - Immagini Satellitari LOTTO 4 - CORPO A, C.da Strasatto (4);-All. 28 - Immagini LOTTO 1 - CORPO A;-All. 29 - Immagini LOTTO 1 - CORPO B;-All. 30 - Immagini LOTTO 2 - CORPO A;-All. 31 - Immagini LOTTO 2 - CORPO B;-All. 32 - Immagini LOTTO 3 - CORPO A;-All. 33 - Immagini LOTTO 3 - CORPO B;-All. 34 - Immagini LOTTO 3 - CORPO C;-All. 35 - Immagini LOTTO 4 - CORPO A;-All. 36 - Immagini LOTTO 4 - CORPO B;-All. 37 - Immagini LOTTO 4 - CORPO C;-All. 38 - Immagini LOTTO 5 - CORPO A;-All. 39 - Banca Dati OMI;-All. 40 - Banca Dati Borsino Immobiliare;-All. 41 - Banca Dati

Regione Siciliana;-All. 42 - Banca Dati Aste Giudiziarie;Per invio consulenza e avvisi di deposito;-All. 43 -
Attestazioni di invio;

Data generazione:
23-07-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo de Leo